Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 27506/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 1007/35 v budově č.p. 1007, příslušející k části obce Kamýk, na pozemku p.č. 873/273, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 873/273, p.č. 873/160, p.č. 873/275, p.č. 873/276, p.č. 873/277, p.č. 873/278, p.č. 873/279, p.č. 873/281, p.č. 873/283, p.č. 873/285 a p.č. 873/289, v rozsahu 1212/127649, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7179 a listu vlastnictví č. 6876, vše v k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku:	Mgr. Dušan Šnaider soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6 Evropská 663/132 160 00 Praha 6, Dejvice IČ: 63641461
Číslo jednací zadavatele:	**174 EX 265/25-68**
Číslo položky v evidenci posudků:	**076685/2025**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6. 10. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 13. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 26. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6**, č.j. **174 EX 265/25-68**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1007/35 v budově č.p. 1007, příslušející k části obce Kamýk, na pozemku p.č. 873/273, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 873/273 o výměře 6.868 m^2, p.č. 873/160 o výměře 23 m^2, p.č. 873/275 o výměře 1.958 m^2, p.č. 873/276 o výměře 2.014 m^2, p.č. 873/277 o výměře 69 m^2, p.č. 873/278 o výměře 120 m^2, p.č. 873/279 o výměře 69 m^2, p.č. 873/281 o výměře 12 m^2, p.č. 873/283 o výměře 23 m^2, p.č. 873/285 o výměře 38 m^2 a p.č. 873/289 o výměře 23 m^2, v rozsahu 1212/127649, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7179 a listu vlastnictví č. 6876, vše v k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 265/25-68.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vytvořeno v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 7179, pro k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 26.9.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 6876, pro k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem, dne 26.9.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 6. 10. 2025.

Částečná kopie Prohlášení vlastníka ze dne 20.4.2015 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6. 10. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Kamýk (728438)
Část obce	Kamýk
Ulice	Papírníkova 1007/2
PSČ	142 00
Počet obyvatel	1 384 732
List vlastnictví číslo	7179
Vlastník	Zemljanskij Dmitrij, Papírníkova 1007/2, Kamýk, 14200 Praha 4

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1007/35 v budově č.p. 1007, příslušející k části obce Kamýk, na pozemku p.č. 873/273, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 873/273 o výměře 6.868 m^2, p.č. 873/160 o výměře 23 m^2, p.č. 873/275 o výměře 1.958 m^2, p.č. 873/276 o výměře 2.014 m^2, p.č. 873/277 o výměře 69 m^2, p.č. 873/278 o výměře 120 m^2, p.č. 873/279 o výměře 69 m^2, p.č. 873/281 o výměře 12 m^2, p.č. 873/283 o výměře 23 m^2, p.č. 873/285 o výměře 38 m^2 a p.č. 873/289 o výměře 23 m^2, v rozsahu 1212/127649, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7179 a listu vlastnictví č. 6876, vše v k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží sekce F výše uvedeného vyzdívaného, podsklepeného, typového, bytového domu sestávajícího z několika sekcí celkem se třemi, čtyřmi a v části osmi nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Papírníkova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 873/1, p.č. 873/274 a p.č. 873/286, které jsou ve vlastnictví hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastních garážových stáních, které jsou předmětem ocenění. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 2015.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 4+kk s balkónem, terasou, dvěma garážovými stání PS 175 a PS 179 a kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je pravděpodobně situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky uvažováno jako ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové *s izolací*
Svislé konstrukce:	vyzdívané
Stropy:	betonové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované *svody vnitřní*

Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

obývací pokoj + kk		33,8 m^2
pokoj	+	12,6 m^2
pokoj	+	11,7 m^2
pokoj	+	19,1 m^2
předsíň	+	14,1 m^2
koupelna + WC	+	6,4 m^2
WC	+	2,5 m^2
komora	+	3,1 m^2
balkón	+	7,8 m^2
sklep S 18	+	10,9 m^2
parkovací stání - ve výsledné ceně zohledněno*		*2 ks*
terasa - ve výsledné ceně zohledněno*		*128,2 m^2*
Podlahové plochy - celkem:	**=**	**122,0 m^2**

** nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků*

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- bytová jednotka s terasou
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost parkování na vlastním garážovém stání (2x)

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„****Obvyklá cena se určuje*** *porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„****Tržní hodnotou předmětu ocenění je*** *odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (terasy, balkóny, parkovací / garážové stání),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m^2).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Freiwaldova a Kramperova, Praha - Kamýk

Jednotka: **Kamýk, 1012/3, LV 7794**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **12.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 25.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 08:04:02. Zápis proveden dne 31.10.2025.	**V-64272/2025-101**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Kamýk, 1012/3, LV 7794**

2. Byt, ul. Freiwaldova a Kramperova, Praha - Kamýk

Jednotka: **Kamýk, 1012/73, LV 7771**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **17.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí	*Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 28.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 08:33:37. Zápis proveden dne 13.05.2025.	**V-24282/2025-101**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Kamýk, 1012/73, LV 7771**

3. Byt, ul. Zimova, Praha - Kamýk

Jednotka: **Kamýk, 1018/70, LV 8049**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2024 16:29:34. Zápis proveden dne 10.09.2024. **V-47914/2024-101**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Kamýk, 1018/70, LV 8049**

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Freiwaldova a Kramperova, Praha - Kamýk		
Cena nemovité věci (CN)	12 500 000,– Kč	
Plocha (P)	87,90 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	142 207,05 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{příslušenství\ bytu}$	0,80	horší (menší terasa 39,5 m2,pouze 1x stání)
$K_{datum\ realizace}$	1,00	8.10.2025
$K_{velikosti}$	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m² (JC)	169 294,11 Kč	

2. Byt, ul. Freiwaldova a Kramperova, Praha - Kamýk		
Cena nemovité věci (CN)	17 100 000,– Kč	
Plocha (P)	102,70 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	166 504,38 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{příslušenství\ bytu}$	1,00	srovnatelné (terasa 138,6 m2, balkón, 2x stání)
$K_{datum\ realizace}$	1,00	17.4.2025
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
Jednotková cena za m² (JC)	166 504,38 Kč	

3. Byt, ul. Zimova, Praha - Kamýk		
Cena nemovité věci (CN)	14 000 000,– Kč	
Plocha (P)	91,30 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	153 340,64 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný
$K_{vybavení\ bytu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství\ bytu}$	0,92	mírně horší (terasa 110 m2,pouze 1x stání)
$K_{datum\ realizace}$	0,90	19.8.2024
$K_{velikosti}$	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost

Jednotková cena za m² (JC)	167 976,42 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × $K_{konstrukce}$ × K_{stavu} × $K_{vybavení\ bytu}$ × $K_{příslušenství\ bytu}$ × $K_{datum\ realizace}$ × $K_{velikosti}$)

Minimální jednotková cena za m²		166 504,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	167 924,97 Kč
Maximální jednotková cena za m²		169 294,11 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	167 930,– Kč
Plocha	P	122,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	20 487 460,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích věcných břemen)		**20 490 000,– Kč**

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 22.4.2015

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost inženýrských sítí odpovídající právu umístění domovních přípojek vody, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a připojovacího vedení na pozemcích a právu vstupu na pozemky za účelem oprav a údržby tohoto zařízení dle čl. II. smlouvy zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VB/10/15/108/ÚI ze dne 22.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 13:01:15. Zápis proveden dne 14.07.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Parcela: 873/273
- Parcela: 873/275
- Parcela: 873/276
- Parcela: 873/278

a vázne na:
- Parcela: 873/274
- Parcela: 873/284
- Parcela: 873/286
- Parcela: 873/292

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od

takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o
a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného			
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**90,- Kč**

III. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 26.2.2014

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat kabelové vedení 22 kV a dále právo zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení a provádět na něm úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně jeho odstranění dle čl. III. smlouvy a v rozsahu GP č. 860-770/2011, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VV/G33/09627/1324068 ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2014 08:42:50. Zápis proveden dne 15.05.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5
a vázne na:
- Parcela: 873/276
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			

Vlastnický podíl	×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě	=	–94,95 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) **–90,- Kč**

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 18.2.2015

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) spočívající v právu zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti rozvodného tepelného zařízení, právo zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení a provádět na něm úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně jejich odstranění dle čl. 4. smlouvy v rozsahu GP č. 915-286/2014, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. 4600005277 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2015 10:11:25. Zápis proveden dne 16.04.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 158 00 Praha 5

a vázne na:
- Parcela: 873/273, Parcela: 873/275, Parcela: 873/276, Parcela: 873/277, Parcela: 873/278, Parcela: 873/279, Parcela: 873/283

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě	=	–94,95 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) **–90,- Kč**

V. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 9.4.2015 - I.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, právo zřídit, mít a udržovat na pozemcích potřebné obslužné zařízení a právo provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 923-14/2015, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VV/G33/10615/1529486 ze dne 09.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2015 13:16:52. Zápis proveden dne 01.06.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5

a vázne na:
- Parcela: 873/275, Parcela: 873/276, Parcela: 873/281, Parcela: 873/283

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

VI. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 9.4.2015 - II.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost inženýrské sítě spočívající ve zřízení, provozování, údržbě a opravách podzemního komunikačního vedení, v právu vstupu na pozemek za účelem oprav a údržby vedení a v právu provádět na něm úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 856-10/2013 zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VB/11/15/108/ÚI ze dne 09.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2015 13:18:18. Zápis proveden dne 03.06.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
a váže na:
- Parcela: 873/160
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

VII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 22.4.2015 - I.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost inženýrské sítě spočívající ve strpění zřízení, umístění, provozování, údržby, opravy komunikační sítě a zařízení komunikační sítě, včetně vnitřních komunikačních rozvodů, koncových bodů komunikační sítě, elektrických přípojek, klimatizačních jednotek a telekomunikačních stojanů, strpění vstupu a vjezdu na pozemky za účelem běžného provozu, kontroly, provádění údržby a oprav inženýrské sítě a zdržení se činností bránících jejímu běžnému provozu dle čl. II smlouvy zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VB/8/15/108/Úl ze dne 22.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 13:01:15. Zápis proveden dne 13.07.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 148 00 Praha 4
a váže na:

- Parcela: 873/275, Parcela: 873/281, Parcela: 873/283, Parcela: 873/273
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

VIII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 22.4.2015 - II.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost odpovídající právu užívání společných částí bytového domu za účelem provozování parkovacího domu a právu přístupu, příjezdu, průchodu a průjezdu k příslušným částem bytového domu dle čl. II. smlouvy zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.04.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 23.04.2015 13:01:15. Zápis proveden dne 14.07.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Parkovací dům Nad Modřanskou roklí s.r.o., Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4
a vázne na:
- Parcela: 873/273, Parcela: 873/279
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

IX. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 22.4.2015 - III.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost inženýrských sítí odpovídající právu umístění stožárů veřejného osvětlení a připojovacího vedení na pozemcích, právo vstupu na pozemky za účelem oprav a údržby tohoto zařízení dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 922-14/2015 zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. VB/9/15/108/ÚI ze dne 22.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 13:01:15. Zápis proveden dne 21.07.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 873/274, Parcela: 873/286, Parcela: 873/292
a vázne na:
- Parcela: 873/275, Parcela: 873/276, Parcela: 873/277, Parcela: 873/278, Parcela: 873/279, Parcela: 873/281, Parcela: 873/283
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

X. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 23.4.2015 - I.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) odpovídající právu umístění součástí rozvodného tepelného zařízení a jejich provozování, opravy a údržby, právo zřízení, vlastnictví a údržba potřebného obslužného zařízení a provádění jejich úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně odstranění a právo vstupu do nemovitosti dle čl. 3. smlouvy zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.sml. 4600005351, 4600005353, 4600005352 ze dne 22.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 13:01:15. Zápis proveden dne 22.07.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Pražská teplárenská a.s., Radlická 364/152, Radlice, 158 00 Praha 5
a vázne na:
- Parcela: 873/273
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

XI. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 23.4.2015 - II.

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost inženýrských sítí odpovídající právu strpět na pozemcích kanalizační stoku pro veřejnou kanalizaci DN 300, stpět vstup a

vjezd na pozemky za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav kanalizace a neprovádět na pozemcích stavební ani jinou činnost, které by ke kanalizační stoce omezily přístup nebo by ohrozily její technický stav nebo provozování a nevysazovat na pozemcích trvalé porosty dle čl. II. smlouvy zřízeno na dobu neurčitou, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml. VB/12/15/108/ÚI ze dne 23.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2015 10:52:41. Zápis proveden dne 07.08.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Parcela: 873/286
a vázne na:
- Parcela: 873/276
- Parcela: 873/160
- Parcela: 873/289
Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–10 000,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 212 / 127 649
Cena po úpravě		=	–94,95 Kč
Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)			**–90,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	**20 490 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1212/127649 k pozemkům na LV č. 6876.* (9 x 90,- Kč)	**- 810,– Kč**
Práva ve prospěch (věcné břemeno) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1212/127649 k pozemkům na LV č. 6876.* (1 x 90,- Kč)	**+ 90,– Kč**

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno (podle listiny), které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 6876, pro k.ú. Kamýk, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 26. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6**, č.j. **174 EX 265/25-68**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 1007/35 v budově č.p. 1007, příslušející k části obce Kamýk, na pozemku p.č. 873/273, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. 873/273 o výměře 6.868 m^2, p.č. 873/160 o výměře 23 m^2, p.č. 873/275 o výměře 1.958 m^2, p.č. 873/276 o výměře 2.014 m^2, p.č. 873/277 o výměře 69 m^2, p.č. 873/278 o výměře 120 m^2, p.č. 873/279 o výměře 69 m^2, p.č. 873/281 o výměře 12 m^2, p.č. 873/283 o výměře 23 m^2, p.č. 873/285 o výměře 38 m^2 a p.č. 873/289 o výměře 23 m^2, v rozsahu 1212/127649, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7179 a listu vlastnictví č. 6876, vše v k.ú. Kamýk, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

20 490 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetmilionůčtyřistadevadesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

20 489 190,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetmilionůčtyřistaosmdesátdevěttisícjednostodevadesát Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace



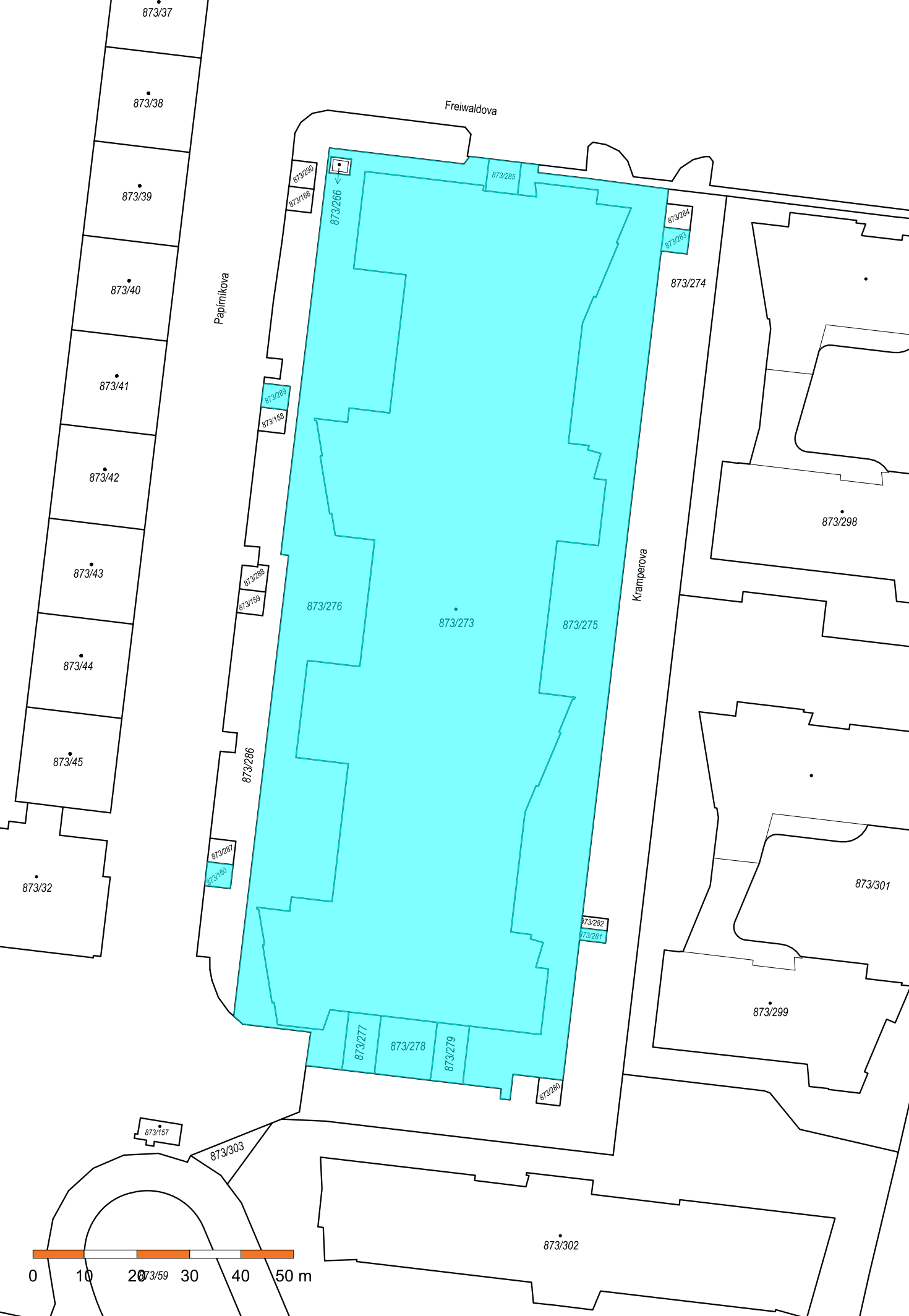











873/37
873/38
873/39
873/40
873/41
873/42
873/43
873/44
873/45
873/32
Freiwaldova
Papírnikova
Kramperova
873/290
873/166
873/266
873/285
873/284
873/283
873/274
873/289
873/158
873/288
873/159
873/276
873/273
873/275
873/298
873/286
873/267
873/160
873/282
873/281
873/301
873/299
873/277
873/278
873/279
873/280
873/157
873/303
873/302
873/59
0
10
20
30
40
50 m

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
- znalecká kancelář -
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Dmitrij Zemljanskij
rok narození : 1968
Papírníkova 1007/2
142 00 Praha 4

Vyrozumění
o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 06.10.2025, příjezd pracovníka v čase 09:00 - 10:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 29.09.2025

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení **č.j. 174 EX 265-25**

DATOVÉ SCHRÁNKY

Doručenka datové zprávy

Předmět:	Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy:	1584455017
Typ zprávy:	Poštovní datová zpráva
Stav zprávy:	Doručená
Datum a čas doručení:	9.10.2025 v 23:59:59

Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky:	sphqy98
Typ schránky:	Právnická osoba
Odesílající osoba:	Pověřená osoba

Adresát:	Dmitrij Zemljanskij - podnikající fyzická osoba, Papírníkova 1007/2, Kamýk, 14200 Praha 4, CZ
ID schránky:	izjrpfm
Typ schránky:	Podnikající fyzická osoba

Zmocnění:	Nezadáno
Naše čís. jednací:	174 EX 265/25
Naše spisová zn.:	Nezadáno
Vaše čís. jednací:	174 EX 265/25
Vaše spisová zn.:	Nezadáno
K rukám:	Nezadáno
Do vlastních rukou:	Ne

Události zprávy:

29.9.2025 v 12:22:30	EV0: Datová zpráva byla podána.
29.9.2025 v 12:22:30	EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
9.10.2025 v 23:59:59	EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

Odesílatel:

Místo pro výplatné

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

16 -10- 2025

RR 19672428 9 CZ

Česká pošta

982707-3121/2012

DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka uložena dne 1.10.25

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel:
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:
174 EX 265-25
Dmitrij Zemljanskij
Papírníkova 1007/2
142 00 Praha 4

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

- 1 -10- 2025

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☒ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☐ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod .....

Česká pošta 140 25-1 PRAHA 2 1 2

Přední strana je vybavena samol

ANO ☐ Jiný důvod bylo možno ověřit

NE ☐

Porovnatelný vzorek č. 1





Jednotka: **Kamýk, 1012/3, LV 7794**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **12.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 25.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 08:04:02. Zápis proveden dne 31.10.2025. **V-64272/2025-101**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Kamýk, 1012/3, LV 7794**

Porovnatelný vzorek č. 2





Jednotka: **Kamýk, 1012/73, LV 7771**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **17.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 28.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 08:33:37. Zápis proveden dne 13.05.2025. **V-24282/2025-101**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Kamýk, 1012/73, LV 7771**

Porovnatelný vzorek č. 3





Jednotka: **Kamýk, 1018/70, LV 8049**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2024 16:29:34. Zápis proveden dne 10.09.2024. **V-47914/2024-101**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Kamýk, 1018/70, LV 8049**

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **076685/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 13. 11. 2025

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2025.11.18 10:19:20 +01'00'

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com